

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. **239/2019**

Giudice: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda
Custode Giudiziario: Avv. Gaetano Veninata

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Mariaconchetta Adamo

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1233
e-mail: [REDACTED]*



Beni immobili siti in Comiso (Rg)-Viale Della Resistenza

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

A. Piena proprietà di **Appartamento** sito in Viale Della Resistenza s.n.c. Composto da quattro locali più cucina, servizi e ripostiglio. L'unità immobiliare con le sue pertinenze, sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq **119** circa;

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

██████████, nata a ██████████.

descrizione:

Fg. n. 13; Mapp. n. 596, Sub.8, Zona Cens. 1, Cat A/3; Classe 2, consistenza vani 6; superficie catastale: totale 119 mq, totale escluse aree scoperte: 113 mq; posto al piano 2, interno 8; rendita € 303,68.

(Cfr. **All. D**)

Coerenze dell'appartamento in un sol corpo, da nord in senso orario:

Altra u.i., vano scala e altra u.i.; via Dei Noci, viale Della Resistenza, piccola area a verde.

A1. Comproprietà di **Autorimessa** sita in Via Della Resistenza s.n.c.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1. ██████████ nata a ██████████, proprietà per 1/8;
2. ██████████ nata a ██████████, proprietà per 1/16;
3. ██████████ nata a ██████████, proprietà per 4/32;
4. ██████████, nato a ██████████, proprietà per 1/8;
5. ██████████, nata a ██████████, proprietà per 4/48;
6. ██████████ nato a ██████████, proprietà per 1/16;
7. ██████████, nata a ██████████, proprietà per 1/8;
8. ██████████, nata in ██████████, proprietà per 1/48;
9. ██████████, nato in ██████████, proprietà per 1/48;
10. ██████████, nata a ██████████, proprietà per 1/8;
11. ██████████, nata a ██████████, proprietà per 1/16;
12. ██████████, nato a ██████████, proprietà per 1/16.

descrizione:

Fg. n. 13; Mapp. n. 596, Sub.9, Zona Cens. 1, Cat C/6; Classe 3, consistenza 227 mq; superficie catastale 248 mq, posto al seminterrato; rendita € 504,11.

(Cfr. **All. D**)

Coerenze dell'autorimessa, da nord in senso orario:

Spazio di manovra condominiale, locale serbatoi, viale della Resistenza e locale caldaia.

NOTA: Le visure catastali riferite alle u.i. sopraindicate non riportano il numero civico. Il condominio di cui fanno parte gli immobili d'interesse, è individuabile in Viale della Resistenza ang. Via dei Noci 1.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semi-centrale a traffico discretamente sostenuto con sufficienti parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: scuole materne (buono), supermercati (buono), scuola elementare (buono), ospedale Regina Margherita (buono), villa comunale (buono), farmacie (discreto), municipio (discreto), negozi al dettaglio (discreto), carabinieri (buono), scuola media inferiore (discreto). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): la fermata dell'autobus dista circa mt 650.

Caratteristiche dello stabile: Il fabbricato nel quale si inseriscono le u.i. è stato edificato alla fine degli anni 70' ed è composto da un piano interrato, tre piani fuori terra ed una copertura con tetto a falde, realizzato successivamente negli anni 90' a chiusura del piano terrazzato. Lo stabile costruito secondo uno schema di travi e pilastri in c.a., ha l'ingresso condominiale da via dei Noci 1. Vi è presente una parte di verde ad uso esclusivo dei proprietari degli appartamenti al piano rialzato.

Lo stabile si presenta in un discreto stato di conservazione.

(Cfr. Cap. 7)

Caratteristiche dell'appartamento: costituito da un ampio soggiorno, cucina abitabile, una camera da letto matrimoniale, due camerette, un bagno padronale, un bagno lavanderia, un ripostiglio e due corridoi (uno per la zona giorno e uno per la zona notte). Sono presenti fenomeni di infiltrazione di tipo localizzato.

(Cfr. Cap. 7)

3. STATO DI POSSESSO

In data di sopralluogo l'appartamento risultava occupato solo da [REDACTED], che dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Comiso ne risulta residente dal [REDACTED].

Dal certificato di famiglia e dal certificato storico di residenza, risultano anche i seguenti residenti, che di fatto non occupano l'immobile di interesse:

- [REDACTED]. Risulta residente dal [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED].

Alla data di pignoramento non sussistono contratti di locazione.

Il G.E. ha autorizzato il custode in data 22/12/2019 alla stipula di un contratto di locazione abitativa di natura transitoria nei confronti dell'occupante [REDACTED] per le u.i. oggetto di relazione, in base alla valutazione del canone più congruo eseguita dalla scrivente tramite perizia inviata al custode giudiziario in data 07/01/2020. Il contratto di locazione è in fase di registrazione all'Agenzia delle Entrate.

(Cfr. **All. A**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro [redacted] a favore di [redacted] atto a firma del [redacted] in data 27.01.2018 al Rep [redacted] iscritta a Ragusa, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **06.02.2019** ai nn. [redacted]

Importo capitale: € 126.419,26

Importo ipoteca: € 180,000,00

Riferito ai seguenti beni:

- Foglio 13, mapp. 596, sub. 8, nat. A3, cons. 6 vani, p. 2, int. 8.
- Foglio 13, mapp. 596, sub. 9, nat. C6, cons. 227 mq, p. S1, per la quota di 1/8.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro la [redacted] a favore di [redacted]; atto n. [redacted] del 09.07.2019; trascritto a Ragusa presso la Conservatoria dei RR. II., in data **25.09.2019** ai nn. [redacted]

Riferito ai seguenti beni:

- Foglio 13, mapp. 596, sub. 8, nat. A3, cons. 6 vani, p. 2, int. 8.
- Foglio 13, mapp. 596, sub. 9, nat. C6, cons. 227 mq, p. S1, per la quota di 1/8.

(Cfr. **All. B**)

4.2.3. Altre trascrizioni:

Certificato di Denunciata Successione: nota di trascrizione del **01.03.2017** ai nn. [redacted] contro [redacted] deceduta il 03/03/2016 a favore di [redacted], che ereditano la **quota di 1/32 ciascuno** del seguente bene, oltre ad altre u.i non oggetto di perizia:

- **Foglio 13, mapp. 596, sub. 9, nat. C6, cons. 227 mq.**

Certificato di Denunciata Successione: nota di trascrizione del **05.03.2018** ai nn. [redacted] contro [redacted] deceduto il 26/02/2017 a favore di [redacted], che eredita la **quota di 3/32** del seguente bene, oltre ad altre u.i non oggetto di perizia:

- **Foglio 13, mapp. 596, sub. 9, nat. C6, cons. 227 mq.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità (Cfr. Cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità (Cfr. Cap. 7)

NOTA: Si precisa che dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio territoriale del Catasto di Ragusa e allo Sportello unico dell'edilizia del Comune di Comiso si era riscontrato il mancato inserimento del mappale 596 nel foglio catastale 13 e come tale la mancata produzione del documento "estratto di mappa".

L'Agenzia del territorio di Ragusa, dopo esser stata contattata dalla scrivente per avere indicazioni sulla procedura da adottare, ha provveduto all'allineamento del catasto terreni col catasto fabbricati riuscendo a produrre un estratto di mappa.

Si precisa che per questo edificio non è stato mai presentato un tipo mappale e come tale occorre aggiornare la geometria di mappa inserendo la sagoma dell'edificio tramite una pratica PREGEO che può essere effettuata da un tecnico abilitato.

Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

Costo del tecnico:	circa € 1.000,00 oltre accessori di legge
Spese circa	€ 200,00/€ 800,00
Totale	€ 1.200,00 min; € 1.800,00 max

(Cfr. **All. B e D**)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato della presente relazione non dispone di amministrazione condominiale.

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1. Attuali proprietari**

██████████ acquista da ██████████ e ██████████ in forza di atto di compravendita a firma del ██████████ (notaio in ██████████) in data 31.10.1994 n. ██████████ di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 03.11.1994 ai nn. ██████████.

Riferito ai seguenti beni, oggetto di pignoramento:

- Foglio 13, mapp. 596, sub. 8, nat. A3, cons. 6 vani, p. 2, int. 8.
- Foglio 13, mapp. 596, sub. 9, nat. E.

NOTA: Si precisa che nell'atto di compravendita non viene indicata la quota di proprietà per l'autorimessa individuabile come sub. 9.

Dall'estratto di matrimonio dell'esecutata rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Comiso, risulta che la stessa ha contratto un matrimonio in regime di separazione dei beni il 07.07.1994 ma con sentenza del Tribunale di Ragusa n. 1441/2017 in data 27.11.2017 e successiva sentenza divenuta irrevocabile del 20.06.2018 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**6.2.1 nessuno**

NOTA: In merito a:

Atto di compravendita a firma del Dott. ██████████ (notaio in ██████████) in cui ██████████ e ██████████ acquistano da ██████████ e ██████████ in data 01.12.1987 n. ██████████ di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 05.12.1987 ai nn. ██████████. Riferito ai seguenti beni, oggetto di pignoramento:

- Partita 11142, foglio 13, mapp. 596, sub. 8, p. 2, int. 8, cat. A/3, classe 2, cons. 6 vani, RC £1230.
- Partita 11138, ditta collettiva, foglio 13, mapp. 596, sub. 9, S1, cat. C/6, classe 3, metri quadri 227, RC £1566.

Si evidenzia che al fine di individuare il posto auto sono stati indicati i confini non seguendo la corretta successione ed ordine da "nord in senso orario". Ma il posto auto è facilmente distinguibile in quanto è l'unico che è a confine con Viale della Resistenza.

(Cfr. **All. B e D**)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Nulla osta per esecuzione lavori edili del 14.03.1977, n°190: con variante a N.O. N° 391 del 27.06.1975, per il progetto di un edificio per civile abitazione sito in Comiso in Viale della Resistenza ang. Via da denominare. Ditta ██████████ e ██████████.

7.2 Autorizzazione di abitabilità del 07.11.1977, n°13.

7.3 Concessione per la esecuzione di opere del 06.04.1995, n° 5952; variante a N.O. N° 190 del 14.03.1977 per la realizzazione della copertura a tetto.

Dal confronto tra la planimetria catastale, i documenti reperiti all'Ufficio tecnico del comune di Comiso e lo stato di fatto, non si sono riscontrati scostamenti circa per la distribuzione interna dei locali dell'appartamento.



Al piano semiinterrato il locale destinato a locale caldaia è attualmente in disuso in quanto la caldaia centralizzata non è più funzionante. Ogni appartamento è dotata di caldaia di tipo autonomo tranne l'immobile di interesse.

Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà di **Appartamento** sito in Viale Della Resistenza s.n.c. Composto da quattro locali più cucina, servizi e ripostiglio. L'unità immobiliare con le sue pertinenze, sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq **119** circa;

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

██████████, nata a ██████████

Descrizione:

Fg. n. 13; Mapp. n. 596, Sub.8, Zona Cens. 1, Cat A/3; Classe 2, consistenza vani 6;

superficie catastale: totale 119 mq, totale escluse aree scoperte: 113 mq; posto al piano 2, interno 8; rendita € 303,68.

(Cfr. **All. D**)

Coerenze dell'appartamento in un sol corpo, da nord in senso orario:

Altra u.i., vano scala e altra u.i.; via Dei Noci, viale Della Resistenza, piccola area a verde .

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 mt.

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Esposizione	Condizioni
Piano 2/ S1					
Appartamento	113,00	1	113	Est/Sud/Ovest	Discrete
Balcone	20,00	0,3	6,00	Est/Sud/Ovest	Discrete
Totale			119,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

Strutture verticali (struttura): pilastri in c.a.

Travi (struttura): materiale/tipologia: presumibilmente in c.a.

Solai (struttura): materiale/tipologia: presumibilmente in c.a.

Muratura (struttura): materiale/tipologia: presumibilmente tamponamenti in mattoni forati con rivestimento esterno in intonaco di tonalità color rosso scuro
condizioni: sufficientemente conservata nelle facciate.

Copertura edificio (struttura e rivestimento): tipologia: presumibilmente in c.a. A tre falde con torino centrale per alloggiamento serbatoi
rivestimento: manto in tegole

Portone di ingresso condominiale (componente edilizia): Ingresso su via dei Noci 1;
Portoncino a due ante e sovraluca, in alluminio verniciato bianco e vetro.

Infissi esterni (componente edilizia): Doppi infissi in alluminio verniciato bianco
protezioni esterne: avvolgibili di colore bianco



<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Porte di accesso alle camere in legno tamburato color bianco avorio
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco e tinteggiatura sono presenti fenomeni di condensa in bagno e lavanderia
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + gesso + tinteggiatura lo stato delle pareti è discreto, la tinteggiatura datata. In alcune porzioni della camera da letto matrimoniale e in una camera da letto singola, sono presenti fenomeni di umidità dovuti molto probabilmente da infiltrazione di acqua derivanti dal trasudamento di alcune tubazioni idrauliche. In soggiorno è invece presente un fenomeno di umidità localizzata, dovuta da infiltrazioni presumibilmente derivanti dalla copertura.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: <i>bagno padronale</i> , materiale: ceramica effetto marmoreo con decoro nella parte alta sulle quattro pareti; <i>bagno lavanderia</i> : ceramica di tipo economico sulle quattro pareti ubicazione: cucina, materiale: ceramica su quattro pareti
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa tranne il bagno padronale materiale: piastrelle tipo ceramica formato cm 24x24 pavimentazione bagno: ceramica effetto marmoreo
<i>Balconi:</i>	Sono presenti tre balconi, uno con accesso da cucina e soggiorno, uno dalla camera da letto matrimoniale e uno dalla cameretta.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	<i>entrata principale: portoncino blindato a due ante.</i> : lato interno: color bianco avorio, su vano scala: rivestimento a doghe marroni.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	presente; tipologia: antenna condominiale e parabola su balcone
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: predisposto per impianto a gas metano per cucina e ACS; condizioni: non funzionante certificazioni: non conosciute E' presente un impianto a GPL per l'uso quotidiano
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni : funzionante certificazioni: non conosciute bagno padronale, completo di quattro apparecchi (vasca) bagno in lavanderia: completo di due apparecchi (doccia)
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante
<i>Citofonico (impianto)</i>	Presente audio citofono condizioni: funzionante
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto dotato di termosifoni per il <u>riscaldamento</u> ma non collegato ad una caldaia di tipo autonomo. Pertanto non funzionante. condizioni: non verificate tipologia: impianto termoa autonomo, <u>uso produzione ACS</u> , composto da scaldabagno. Non collegato a caldaia di tipo autonomo. condizioni: non verificate
<i>Condizionamento</i>	tipologia: è presente uno split in ogni camera da letto, in cucina e soggiorno.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: allacciata alla rete pubblica condizioni: funzionante



Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti.

Certificazione energetica: - Indicatore di emissioni di CO₂: 42.86 kg/m² anno;
- Indice di prestazione energetica globale non rinnovabile è di 234,11 kWh/m² anno che corrisponde alla **classe energetica F**
NOTA: L'APE è stata caricata correttamente al Portale Energia della regione Sicilia.
(Cfr. **All. E**)

Scala comune: tipologia: rivestimento in marmo
condizioni: buone

Ascensore(impianto): tipologia: non presente

Descrizione autorimessa di cui al punto A1

A1. Comproprietà di **Autorimessa** sita in Via Della Resistenza s.n.c.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1. [redacted] nata a [redacted] proprietà per 1/8;
2. [redacted] nata a [redacted] proprietà per 1/16;
3. [redacted] nata a [redacted], proprietà per 4/32;
4. [redacted], nato a [redacted], proprietà per 1/8;
5. [redacted] nata a [redacted], il 02/01/1943, proprietà per 4/48;
6. [redacted] nato a [redacted] proprietà per 1/16;
7. [redacted], nata a [redacted], proprietà per 1/8;
8. [redacted], nata in [redacted] proprietà per 1/48;
9. [redacted], nato in [redacted] proprietà per 1/48;
10. [redacted], nata a [redacted], proprietà per 1/8;
11. [redacted], nata a [redacted], proprietà per 1/16;
12. [redacted], nato a [redacted], proprietà per 1/16.

descrizione:

Fig. n. 13; Mapp. n. 596, Sub.9, Zona Cens. 1, Cat C/6; Classe 3, consistenza 227 mq; superficie catastale 248 mq, posto al seminterrato; rendita € 504,11.

(Cfr. **All. D**)

Coerenze dell'autorimessa, da nord in senso orario:

Spazio di manovra condominiale, locale serbatoio, viale della Resistenza e locale caldaia.

Destinazione	Sup. Lorda Tot. (mq)	Quota di proprietà	Sup. Lorda. (mq)	Esposizione	Condizioni
Piano seminterrato					
Autorimessa	248,00	0,125	31,00	Sud-Ovest	Mediocri
Totale			31,00		

Consistenza: Il bene non è comodamente divisibile per natura.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 mt.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni (componente edilizia): Infissi in alluminio verniciato bianco.



<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: forati. Non sono presenti elementi di finitura.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati Non sono presenti elementi di finitura.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la superficie carrabile materiale: battuto cementizio
<i>Ingresso su strada (componente edilizia):</i>	Cancello a doppia anta con apertura telecomandata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione

8.2 Fonti di informazioni:

- Catasto di Ragusa
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa
- Ufficio Tecnico del Comune di Comiso (RG)
- Operatori immobiliari della zona: in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche medio-zonali rispetto quello in oggetto,
- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio,
- e tenuto conto della situazione immobiliare odierna del mercato immobiliare, la sottoscritta espone le risultanze dell'analisi condotta:

8.3 Valutazioni

ID	IMMOBILE	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	119,00	€ 68.419,50
A1	Autorimessa	A corpo	€ 5.270,00
TOTALE			€ 73.689,50

- Regolarizzazione catastale: € 1.200,00 min; € 1.800,00 max

8.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti.	€ 11.053,43
Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.200,00 min; € 1.800,00 max	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
---	----------------

NOTA: L'importo stimato per la regolarizzazione catastale è da ripartire successivamente alla vendita tra i vari condomini in sede di prima assemblea condominiale o salvo diverse ed eventuali ripartizioni condominiali.

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato (€ 61.136,08)

€ 61.100,00

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richiesto di accesso agli atti in uffici comunali, e corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile 1-14
- AII. D** Visure catastali e documentazione comunale
- AII. E** Attestato di Prestazione Energetica

Luogo e Data

Firma del tecnico incaricato

